

Gemeinde Cleebronn
Gemarkung Treffentrill
Landkreis Heilbronn

Bebauungsplan
„Erlebnispark Tripsdrill – 2. Bauabschnitt“

Begründung mit Umweltbericht (Anlage)

Vorentwurf

Blau kursiv = In Bearbeitung.

Proj.-Nr. 142917

Datum: 20.04.2018

Cleebronn, den

Thomas Vogl, Bürgermeister

Gefertigt:

Prof. Waltraud Pustal
Landschaftsarchitekten – Biologen – Stadtplaner
Hohe Str. 9/1, 72793 Pfullingen
Fon/Fax: (07121) 994216 / 9942171
www.pustal-online.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	3
2	LAGE UND GELTUNGSBEREICH; EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	4
3	PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	4
3.1	Aktuelle Nutzung, Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	4
3.2	Äußere Erschließung	5
3.3	Regionalplan	6
3.4	Bestehendes Planungsrecht	6
3.5	Schutzgebiete	7
3.6	Natura 2000-Gebiet Stromberg	7
3.7	Spezieller Artenschutz	8
3.8	Denkmalschutz	8
3.9	Altlasten	9
4	STÄDTEBAULICHES KONZEPT / INHALT DER PLANUNG	9
4.1	Städtebauliches Ziel	9
4.2	Planungskonzept	9
4.3	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
4.4	Grünordnung, baurechtlicher Ausgleich, Artenschutz	10
5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
6	UMWELTPRÜFUNG	11

1 Erfordernis der Planaufstellung

Innerhalb des Kurzurlaubssegments übernehmen Freizeitparks, in denen die ganze Familie und nicht nur einzelne Zielgruppen angesprochen werden, eine wichtige gesellschaftliche und wirtschaftliche Funktion. Um der **Zielgruppe Familie** dauerhaft ein attraktives Angebot zu bieten, ist es erforderlich, dass Freizeitparks neben einem wechselnden Jahresprogramm neue Angebote innerhalb der Anlage präsentieren. Die letzte Attraktion im Freizeitpark, die Katapultachterbahn "Karacho" wurde 2013 eröffnet.

Durch die **Kombination von Freizeitpark** mit einem bunten Angebot an Attraktionen einerseits und dem im Wald gelegenen **Wildparadies** andererseits nimmt der **Erlebnispark Tripsdrill** eine Ausnahmestellung im Land ein.

Für den Erlebnispark Tripsdrill gibt es bisher keinen Bebauungsplan. Für den Wildpark, der fast vollständig in Natura 2000-Gebieten liegt, wurde im Jahr 2009 ein aufwändiges Bebauungsplanverfahren abgeschlossen. Für den Erlebnispark wurden Baugenehmigungen in der Vergangenheit nach § 34 BauGB erteilt, so dass es lange keine Veranlassung gab, ein aufwändiges Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Aufgrund veränderter Rechtslage sind die Landratsämter als Genehmigungsbehörden gehalten, bei Erlebnis- und Freizeitparks die Erstellung von Bebauungsplänen zu verlangen. Anderenfalls wird die Genehmigungsfähigkeit geplanter baulicher Anlagen in Frage gestellt. In Abstimmung zwischen der Gemeindeverwaltung und dem Baurechtsamt des Landratsamtes wird auf eine komplette Überplanung des Erlebnisparks verzichtet. Im Gegenzug ist aber bei neuen Vorhaben für den neu zu überplanenden Bereich ein Bebauungsplan aufzustellen.

In den letzten Jahren wurden um den Standort Erlebnispark Tripsdrill mit der Aufstellung der Bebauungspläne „Erlebnispark Tripsdrill – Erweiterung Wildparadies“ (2009) und „Erlebnispark Tripsdrill – 1. Bauabschnitt“ (2012) die Erweiterung des Freizeitparks voran gebracht. Der Ausbauschwerpunkt im Wildparadies war die Falknerei und die Errichtung des Natur-Resort Tripsdrill, welches sich schrittweise mit den Bau von Baumhäusern entwickeln konnte. Im Freizeitpark zählen zu den letzten Großattraktionen die Holzachterbahn "Mammut" (2008) und die Katapultachterbahn "Karacho" (2013).

Um die Wettbewerbsfähigkeit im Freizeitparksegment auf Regional- und Landesebene aufrecht zu halten, werden in der Regel im Durchschnitt alle 3 bis 4 Jahre Neuangebote von Großattraktionen erforderlich. Nur so kann auch künftig gewährleistet werden, dass die Besucherzahlen weitestgehend gehalten werden können.

Durch die in den letzten Jahren hinzugekommenen Großattraktionen in Tripsdrill im Osten des Erlebnisparks werden die Besucherströme ungleichmäßig verteilt. Um künftig eine **harmonische Besucherlenkung** im Park zu bekommen, ist eine neue Attraktion im Süden des „Seifenkistenrennens“, im Südwesten des Freizeitparks, geplant. Dabei ist ein schrittweiser Ausbau geplant, der kurz- bis mittelfristig einen Teil des bisherigen Parkplatzes beibehält. Aus diesem Grund wird die Aufstellung des Bebauungsplans „Erlebnispark Tripsdrill – 2. Bauabschnitt“ als Sondergebiet (SO) erforderlich. Nach jetzt fünf Jahren Großattraktion „Karacho“ ist dringend eine weitere Großattraktion erforderlich, um dem Wettbewerb Stand zu halten.

2 Lage und Geltungsbereich; Eigentumsverhältnisse

Der Erlebnispark Tripsdrill liegt südöstlich von Cleeborn am südlichen Rand des Michaelsbergs. Das Plangebiet befindet sich anschließend an den Erlebnisparks Tripsdrill. Der Erlebnispark grenzt im Osten an die Gemarkungsgrenze von Bönningheim an. Der Erlebnispark ist von verschiedenen Schutzgebieten umgeben (vgl. Kap. 3.5).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 3,15 ha. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 6340/2 und Teile der bestehenden Flurstücke 6331/1, 6331/10, 6331/19 und 6287/1. Die Flurstücke befinden sich mit Ausnahme des Flurstücks 6333/20 im Eigentum der Betreibergesellschaft.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Aktuelle Nutzung, Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Der überwiegende Flächenanteil des Plangebiets wird derzeit als Ausweichparkplatz genutzt und hat eine unmittelbare Anbindung an den Haupteingang zum Freizeitpark. Der Parkplatz dient derzeit der Entlastung des bestehenden Zentralparkplatzes, der südöstlich des Haupteingangs unmittelbar anschließt.

Folgende Strukturen befinden sich innerhalb des Plangebiets: Ein kleiner Teil des Erlebnisparkgeländes mit älteren Baumbestand im Norden, Parkplatz mit Baumreihen und wasserdurchlässiger Fahrbahn sowie Stellplätze auf Wiesenstreifen und ebenfalls als Parkierungsfläche genutzte mäßig artenreiche Fettwiese im Westen des Plangebiets.

Nördlich grenzt an das Plangebiet der Freizeitpark mit der Attraktion „Seifenkistenrennen“ an. Westlich des Plangebiets befinden sich Wiesenflächen mit einzelnen Streuobstbeständen und Gehölzen. Südlich des Plangebiets verläuft ein asphaltierter landwirtschaftlicher Weg mit südlich anschließenden Streuobstwiesen. In diesem Bereich befinden sich Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan „Erlebnispark Tripsdrill – Erweiterung Wildparadies“ (2009).

Die innere Erschließung erfolgt durch Anschluss an das bestehende innere Wegenetz des Freizeitparks. Eine Zufahrt oder Zugang von außen für Besucher, d. h. ein zusätzlicher Ein-/Ausgang ist nicht vorgesehen. Der Hauptzugang zum Erlebnispark erfolgt am Zentralparkplatz über den Anschluss an der Kreisstraße K 2069.

Mit dem Ausbau der neuen Attraktion gehen schrittweise Parkierungsfläche verloren, die an anderer Stelle herzustellen sind. *Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein Entwicklungskonzept für ein künftiges Parkplatzdargebot und Verkehrslenkung erarbeitet.* Die sonstige erforderliche Infrastruktur ist über die bestehenden Anschlüsse im Park bereits gegeben.

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über die belebte Bodenschicht. Ferner werden alle Wege mit wasserdurchlässigen Belägen versehen. Dachbegrünung, die regelmäßig auf den Gebäuden im Park zum Einsatz kommt, wird auch hier empfohlen. Ein hoher Anteil an Rasen- und Pflanzflächen wird darüber hinaus das Niederschlagswasser zurückhalten.

Abbildung 3.1: Lage Geltungsbereich



3.2 Äußere Erschließung

Der bestehende Erlebnispark Tripsdrill liegt an der Kreisstraße K 2069, die Cleeborn mit Freudental verbindet. An der Kreisgrenze Ludwigsburg ändert sich die Straßenbezeichnung in K 1632. Vor Freudental mündet die Kreisstraße in die von Bönningheim herführenden Landesstraße L 1106, welche dann den Ort Freudental durchquert.

Die nördliche Zufahrt zu den Verwaltungsgebäuden des Erlebnisparks mündet im Kreuzungsbereich zweier Kreisstraßen: die K 2069 nach Cleeborn in nördlicher Richtung und nach Bönningheim in die K 2150 in östlicher Richtung.

Das Straßennetz ist sehr gut ausgebaut und bietet über ein verzweigtes Netz verschiedene Anschlussmöglichkeiten an das Autobahnnetz. So ergeben Verkehrserhebungen dass ca. die Hälfte der Pkw und Busse über die A 81 Ausfahrt Mundelsheim/Kirchheim/Bönningheim kommen. Die restlichen 50 % verteilen sich zu ca. 25 % auf die A 6 Ausfahrt Sinsheim-Steinsfurt über Brackenheim/Cleeborn und ca. 25 % auf die A 8 Pforzheim-Ost über Mühlacker/Freudental bzw. A 81 Ludwigsburg-Nord über Bietigheim/Freudental. Hinweisschilder auf den Erlebnispark Tripsdrill stehen nur an der A 6 Ausfahrt Sinsheim-Steinsfurt und A 81 Ausfahrt Mundelsheim.

Innerhalb der benachbarten Ortschaften, die auf dem Weg nach Tripsdrill durchfahren werden, sind weitere Hinweisschilder vorhanden, so dass sich kaum Suchverkehr ergibt. Innerorts befinden sich verkehrlenkende und verkehrsberuhigende Anlagen, wie Kreisverkehre, Tempo 30-Abschnitte und/oder Anlagen zur Geschwindigkeitskontrolle.

3.3 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist an dieser Stelle ein **Vorranggebiet für Erholung** ausgewiesen. Als Ziel der Raumordnung ist das Vorranggebiet für Erholung bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten. Das Vorranggebiet für Erholung bei Cleeborn ist als Freizeitpark Tripsdrill mit der Funktion Vergnügungspark, Wildpark ausgewiesen.

Die Planung stellt eine Ergänzung des bestehenden Freizeitparks Tripsdrill dar. Hier steht die Funktion als Vergnügungspark im Vordergrund. Die Planung ergänzt den bestehenden Freizeitpark Tripsdrill um weitere Attraktionen, um die Attraktivität für die Besucher beizubehalten. Das Vorhaben wird in die bestehenden Attraktionen integriert. Die Gestaltung der baulichen Anlagen orientiert sich am Bestand, d. h. am Charakter des Gebiets. Insofern entspricht die Planung den Vorgaben der Regionalplanung.

3.4 Bestehendes Planungsrecht

In der 3. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) Brackenheim der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Brackenheim mit Cleeborn ist der Bereich als öffentlicher Parkplatz und z. T. im Norden als Sonderbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann folglich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern. Gem. § 8 Abs. 3 S. 2 BauGB kann der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Es bedarf nach § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

3.5 Schutzgebiete

Folgende Schutzgebiete sind im Plangebiet ausgewiesen:

Bodendenkmal B 58 + B 21	Der bestehende Freizeitpark Tripsdrill und weitgehend das gesamte Plangebiet liegen im Bereich der Bodendenkmale B 58 + B 21.
Naturpark Stromberg Heuchelberg	Es ist zu prüfen, ob eine Befreiung von den Bestimmungen der Naturpark-Satzung erforderlich ist. Es ist zu prüfen, inwiefern der Freizeitpark als Sonderbaufläche und die öffentlichen Parkplätze von der Naturpark-Satzung auszunehmen sind. <i>In Bearbeitung.</i>

Der gesamte Freizeitpark Tripsdrill, in welchen das Plangebiet eingebettet ist, ist von mehreren Schutzgebieten umgeben:

Wasserschutzgebiet „Tripsdrill“ Zone I, II und Zone III (Quellerfassung Bönningheim)	Grenzen im Westen an das Plangebiet unmittelbar an.
FFH-Gebiet 7018-341 Stromberg	Der Freizeitpark inkl. Sonderbauflächen und Parkplätze sind ausgenommen.
Vogelschutzgebiet 6919-441 Stromberg	Der Freizeitpark inkl. Sonderbauflächen und Parkplätze sind ausgenommen.
Landschaftsschutzgebiet „Michaelsberg“	Grenzt im Norden an den Freizeitpark Tripsdrill an.
Landschaftsschutzgebiet „Ausläufer des Stromberges um Bönningheim, Erligheim, Freudental, Löchgau und Kleinsachsenheim“	Grenzt im Osten an den Freizeitpark Tripsdrill an.
Kulturdenkmal katholische Kirche St. Michael	Oben auf dem Michaelsberg.

3.6 Natura 2000-Gebiet Stromberg

FFH-Gebiet Nr. 7018-341, Vogelschutzgebiet Nr. 6919-441.

Da die Natura 2000-Gebiete an den Freizeitpark Tripsdrill angrenzen, ist die Erstellung einer Natura 2000-Vorprüfung erforderlich. Diese erfolgt mittels Formblatt der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) als Anlage zum Umweltbericht.

Ein Pflege- und Entwicklungsplan (PEPI) für die Natura 2000-Gebiete liegt vor (ARGE PLANUNGSGRUPPE STROMBERG (2011)). In diesem PEPI werden die Vorkommen der FFH-Lebensraumtypen, FFH-Lebensstätten und der geschützten Vogelarten nach Vogelschutzrichtlinie im Schutzgebiet Stromberg dargestellt (Kartierergebnisse). Die Erhaltungsziele werden formuliert und eine Maßnahmenplanung in Text und Karte dargestellt.

In Bearbeitung.

3.7 Spezieller Artenschutz

Den Anforderungen des speziellen Artenschutzes im Sinne § 44 BNatSchG wird im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung Rechnung getragen. Diese ist im Umweltbericht integriert und wird im laufenden Verfahren ergänzt. Eine Brutvogelkartierung und eine Natura 2000-Vorprüfung werden für die gemeldeten Arten des Vogelschutzgebiets im Frühjahr/Sommer 2018 durchgeführt. Eine Betroffenheit weiterer gemeldeter FFH-Arten des FFH-Gebiets (Gelbbauchunke, Spanische Flagge) wird für das Plangebiet und der Wirkung der Planung ausgeschlossen.

Das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung wurden am 14.03.2018 durch Dipl.-Biol. Jonas Scheck begangen. Das Ergebnis wird im Folgenden wiedergegeben.

Habitatanalyse

Auf dem Erlebnisparkgelände im Norden innerhalb des Plangebiets befindet sich eine Baumreihe mit Höhlenbäumen. In einer Pappel befindet sich ein Storchennest.

Auf dem Parkplatz innerhalb des Plangebiets setzen sich die Baumreihen aus Laubbäumen mit z. T. max. Stammdurchmesser von 30 cm (u. a. Eschen, Linden) zusammen. Höhlenbäume und artenschutzrechtlich relevante Stammverletzungen sind in dem Baumbestand am Parkplatz nicht vorhanden.

Im Westen innerhalb des Plangebiets befindet sich eine mäßig artenreiche Fettwiese, die ebenfalls als Parkierungsfläche genutzt wird.

Südlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich Magerwiese, Streuobstbestand, einige Höhlenbäume und Hecken.

Habitateignung:

In dem nördlichen Baumbestand können Brutvögel und Fledermausquartiere nicht ausgeschlossen werden. Die übrigen Flächen besitzen keine besondere artenschutzrechtliche Relevanz. Die Fettwiese im Westen ist potentiell Nahrungsgebiet für Vögel. Streng geschützte Pflanzenarten sind auf spezielle Lebensräume angewiesen, die im Plangebiet nicht gegeben sind.

Die Grünlandfläche außerhalb des Plangebiets zeigt eine partielle Lebensraumeignung für Zauneidechsen auf. Auswirkungen der Planung werden im Sommer 2018 untersucht.

Weitere Erhebungen werden erforderlich. *In Bearbeitung.*

3.8 Denkmalschutz

Die katholische Kirche St. Michael auf dem Michaelsberg ist als Kulturdenkmal geschützt. Hier bestehen besondere gestalterische Anforderungen der gem. § 15 (3) DSchG geschützten Umgebung dieser Kirche. *In Bearbeitung.*

Im Bereich des Erlebnisparks Tripsdrill liegt das Bodendenkmal B 58 + B 21.

Auf Hinweis des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart mit Schreiben vom 14.04.2010 (AZ: 86), ist „im Bereich der Parkierungsflächen (Flurstück 6340/2) mit archäologischen Funden und Befunden der abgegangenen mittelalterlichen Siedlung Rauhenklingen zu rechnen, deren Ausdehnung und Erhaltungszustand im Einzelnen nicht bekannt ist.“

2013 wurde eine Prospektion seitens des Regierungspräsidiums Stuttgart durchgeführt, die keine Hinweise auf archäologische Funde ergab. Ein Hinweis wird in die Textfestsetzungen aufgenommen.

3.9 Altlasten

Altlasten im Sinne von Altablagerungen oder Altstandorten sind für das Gebiet nicht bekannt.

4 Städtebauliches Konzept / Inhalt der Planung

4.1 Städtebauliches Ziel

Städtebauliches Ziel ist es, neue familienorientierte Freizeitattraktionen innerhalb des Plangebiets „Erlebnispark Tripsdrill“ unterzubringen. Dabei sollen innerhalb des Flächenumgriffs des Plangebiets in den nächsten Jahren schrittweise neue Angebote erfolgen, die einerseits im üblichen „Tripsdrill-Stil“ erstellt werden, zum anderen so einzigartige Neuerungen darstellen, dass darüber die Besucherbindung der im Wesentlichen aus Süddeutschland stammenden Besucher gewährleistet wird.

Mit der Ausweisung des Plangebiets im Südwesten des bestehenden Freizeitparks wird eine räumlich ausgeglichene Besucherlenkung angestrebt, welches den jüngsten Attraktionen „Mammut“ und „Karacho“ im Osten des Freizeitparks entgegengesetzt werden soll. Mit dem Wildparadies im Süden, verschafft sich Tripsdrill die Möglichkeit, mit dem 2. Bauabschnitt die räumliche Nähe zwischen den beiden Hauptattraktionen, Erlebnispark und Wildparadies, sowie die Nähe zu den bereits vorhandenen Parkplätzen beizubehalten.

4.2 Planungskonzept

Die Planung, der Bau und die Investitionen im „Erlebnispark Tripsdrill – 2. Bauabschnitt“ erstrecken sich zwangsläufig über mehrere Jahre. Die erste Großattraktion, eine neue Achterbahn im „Tripsdrill-Stil“ mit ca. 22 m Höhe soll zum Saisonbeginn 2019 eröffnet werden. Eine weitere Attraktion ist mit ca. 31 m Höhe für 2020 vorgesehen. Damit entspricht sie der Höhe der bestehenden Holzachterbahn, dem „Mammut“. Die Lage der Bahn soll sich im Westen des Plangebiets befinden und sich wieder harmonisch in die Parklandschaft integrieren. In den folgenden Jahren werden weitere Attraktionen folgen, die sich nicht zuletzt am jeweils aktuell zu analysierenden Bedarf orientieren.

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist Sonstiges Sondergebiet SO – Erlebnispark Tripsdrill.

Innerhalb des Sondergebiets (SO) ist die Bebauung entsprechend den textlichen Festsetzungen möglich und lässt der Betreibergesellschaft somit den Spielraum, der benötigt wird aktuell auf die Marktanforderungen zu reagieren.

Die zulässige Grundfläche wird auf 0,6 festgesetzt. Ziel ist es, den gut durchgrüntem Freizeitpark auch hier fortzusetzen. Fahrgeschäfte, insbesondere z. B. die geplante Achterbahn, weisen einen hohen Anteil an Aufständern aus, worunter begrünt ist. Die neu angelegten Wege werden, wie in den bestehenden benachbarten Parkbereichen, mit Bäumen, Pflanzbeeten und Rasenflächen umsäumt sein.

Für Gebäude sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Die weitere Begrenzung erfolgt über die maximale Wandhöhe. So bleiben Aufbauten, Dachabschlüsse und dergleichen (wie z. B. bei der Burg) möglich. Die zulässige Gesamthöhe orientiert sich wiederum am Bestand. Die Höhenangabe erfolgt in m ü NN, orientiert am natürlichen Gelände.

Für Fahrgeschäfte, Spielgeräte und dergleichen entspricht die zulässige Gesamthöhe der bestehenden Holzachterbahn, des „Mammuts“, dessen Höhe ca. 32 m beträgt. Die Höhenangabe erfolgt in m ü NN, gemessen am natürlichen Gelände.

Das natürliche Gefälle verläuft von Süd/Südwest nach Nord/Nordost. Im Nordosten auf Höhe des bestehenden Parkplatzes beträgt die Höhe 297 m ü NN und steigt dann gleichmäßig auf 305 m ü NN im Südwesten an.

Auf die Festsetzung von verbindlichen Dachformen wird im Erlebnispark verzichtet. Üblicherweise kommen regionale Dachformen zum Einsatz, diese müssen sich aber an der Art der Attraktion orientieren.

4.4 Grünordnung, baurechtlicher Ausgleich, Artenschutz

Die Grünordnungsplanung im Sinne einer landschaftspflegerischen Begleitplanung (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung) erfolgt durch das Büro Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen. Die Grünordnungsplanung ist integraler Bestandteil der Umweltprüfung. Dies wird im Umweltbericht in der Anlage zur Begründung erarbeitet. Festsetzungen einschließlich der baurechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen als integraler Bestandteil des Bebauungsplans.

Der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz, Natura 2000-Vorprüfung und artenschutzrechtlicher Prüfung *wird im laufenden Verfahren detailliert erarbeitet. Im laufenden Bebauungsplanverfahren werden Flächen zur Bindungen für Bepflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern geprüft und festgesetzt. Entsprechende artenschutzrechtliche Maßnahmen werden geprüft und festgesetzt.*

5 Örtliche Bauvorschriften

Zur Gewährleistung des Einfügens neuer Gebäude und Fahrgeschäfte, Freizeitattraktionen in das Gesamtkonzept des Parks und Gesamtbild der Anlage wurden die örtlichen Bauvorschriften an die umgebende Situation und Bestandsbebauung entwickelt. Belange des Umwelt- und Naturschutzes (Bepflanzung, naturverträgliches Niederschlagswasserregime, Landschaftsbild) werden umfassend berücksichtigt. *In Bearbeitung.*

6 Umweltprüfung

Nach aktueller Rechtslage ist für diesen Bebauungsplan eine Umweltprüfung gemäß § 2 a BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung und Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sowie die Natura 2000-Vorprüfung und artenschutzrechtlicher Prüfung werden als **Anlage** dieser Begründung beigelegt. *In Bearbeitung.*